

감정평가서

건명	주식회사 무궁화신탁 소유물건(2024타경506929)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박국진
감정서번호	2402-02-1003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

영하감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
하종욱

(인)

감정평가액	이십구억육천구백만원정(₩2,969,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박국진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 무궁화신탁 (2024타경506929)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.15	2024.02.14 ~ 2024.02.15	2024.02.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	9개호 이	구분건물	9개호 하 여	- 백	2,969,000,000
	합계					₩2,969,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 「인하대병원 사거리」 남동측 인근에 위치하는 웃는사람들 제4층 제401호 외 8개 호에 대한 「인천지방법원」의 경매목적 감정평가임.

2. 근린생활시설 및 업무시설의 평가

본건 인근지역에 소재하는 동형 또는 유사형 근린생활시설 및 업무시설의 임료 및 가격수준을 기준으로 입지조건 및 개별조건의 비교분석을 한 후 토지(소유권/대지권)와 건물을 일체로 한 비준가격으로 평가하였음.

3. 기타사항

- 한국감정평가협회제정 집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조도는 ‘집합건축물대장 건축물현황도’를 기준으로 도시한 것으로 발코니확장, 내부인테리어 등 사유로 인하여 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	호/층	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점	적용
1	용현동 624-**	***	4**/4	74.96	302,000,000 (@4,029,000원/㎡)	실거래자료	2022.06	1~3,5~9
2	용현동 610-2**	***	1**/1	22.23	140,000,000 (@6,300,000원/㎡)	실거래자료	2021.11	4

3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천지역 미추홀구 오피스텔 가격지수(기호 1~3,5~9), 인천집합상가 매매가격지수(기호4)”를 활용하여 산정함.

	기준시점 가격지수	거래시점 가격지수	시점수정
기호1~3,5~9	99.93	105.85	0.94407
기호4	$2021.11.25. \sim 2024.02.15. : (1+0.0032*37/92)*(1+0.0043)*(1+0.0037)*$ $(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*$ $(1-0.0007*46/92) \approx 0.99968$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

: 기호 2,3,8,9

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례1	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.05	신축연도 등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	0.98	층별효용 등에서 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.029	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

: 기호 1,5,6,7

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례1	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.05	신축연도 등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.05	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

: 기호4

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례2	본건4	
외부요인	가로조건	1.00	0.95	접근조건 및 환경조건 등에서 열세임.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.08	신축연도 등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	0.95	위치별 효용 등에서 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	0.975	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용가격(원)
1	4,029,000	1.00	0.94407	1.050	84.6	337,878,942	338,000,000
2	4,029,000	1.00	0.94407	1.029	84.6	331,121,363	331,000,000
3	4,029,000	1.00	0.94407	1.029	84.6	331,121,363	331,000,000
4	6,300,000	1.00	0.99968	0.975	46.77	287,192,793	287,000,000
5	4,029,000	1.00	0.94407	1.050	84.98	339,396,602	339,000,000
6	4,029,000	1.00	0.94407	1.050	84.98	339,396,602	339,000,000
7	4,029,000	1.00	0.94407	1.050	84.6	337,878,942	338,000,000
8	4,029,000	1.00	0.94407	1.029	84.98	332,608,670	333,000,000
9	4,029,000	1.00	0.94407	1.029	84.98	332,608,670	333,000,000

III. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
1	용현동 624-**	소노***	4**	74.96	12.84	295,000,000	2023.09.
2	용현동 624-**	웃는***	4**	84.6	29.98	329,000,000	203.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사 결과에 의한 가격수준)와 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	층/호	면적(㎡)	산출가격(원)	적용가격(원)
1	인천광역시 미추홀구 용현동 624-84 웃는사람들	4/401	84.6	331,121,363	338,000,000
2		3/301	84.6	337,878,942	331,000,000
3		2/201	84.6	337,878,942	331,000,000
4		1/101	46.77	287,192,793	287,000,000
5		4/402	84.98	332,608,670	339,000,000
6		5/502	84.98	332,608,670	339,000,000
7		5/501	84.6	331,121,363	338,000,000
8		3/302	84.98	339,396,602	333,000,000
9		2/202	84.98	339,396,602	333,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	84.6	84.6	99,300,000 231,700,000	비준가격
					29.985	29.99	331,000,000	
					257x-----			
					소유권 257			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		99,300,000	
					건 물 :		231,700,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	46.77	46.77	287,000,000	비준가격
					16.58	16.58		
					257x-----			
					소유권 257			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		86,100,000	
					건 물 :		200,900,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	84.98	84.98	339,000,000	비준가격
					30.12	30.12		
					257x-----			
					소유권 257			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		101,700,000	
					건 물 :		237,300,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	84.98	84.98	339,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				1. 동 소	30.12	30.12	배분내역 토 지 : 101,700,000 건 물 : 237,300,000	
				-----	257x-----			
				소유권	257			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	84.6	84.6		
8				1. 동 소	29.985	29.99	배분내역 토 지 : 101,400,000 건 물 : 236,600,000	
				-----	257x-----			
				소유권	257			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	84.98	84.98		
9				1. 동 소	30.12	30.12	배분내역 토 지 : 99,900,000 건 물 : 233,100,000	
				-----	257x-----			
				소유권	257			
				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	84.98	84.98		
9				1. 동 소	30.12	30.12	배분내역 토 지 : 99,900,000 건 물 : 233,100,000	
				-----	257x-----			
				소유권	257			
				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	84.98	84.98		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "인하대병원사거리" 남동측 인근에 위치하며 본건 인근은 오피스텔, 근린생활시설, 상업시설 등이 소재하는 지역으로 제반 환경 여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(송의역)이 소재하고 있어 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 4층 401호 외 8개호
 외벽 : 세멘몰탈위 페인트 및 스톤코트 등 마감.
 내벽 : 벽지 일부 타일 마감.
 창호 : 샷시 창호 등 마감.

(4) 이용상태

기호1~3,5~9: 오피스텔로 이용중임.
 기호4: 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급, 배수설비, 난방설비, 주차장, 승강기, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 인접필지와 등고평탄한 장방형의 토지로 오피스텔, 근린생활시설 부지로 이용중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 공도와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역.
-별첨 토지이용계획확인서 참조

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

위치도



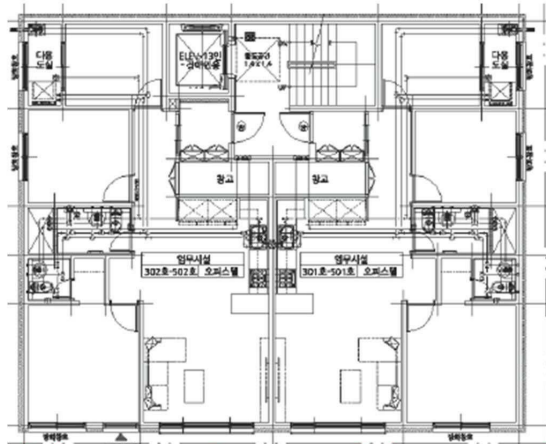
소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 624-84 웃는사람들 4층 401호외

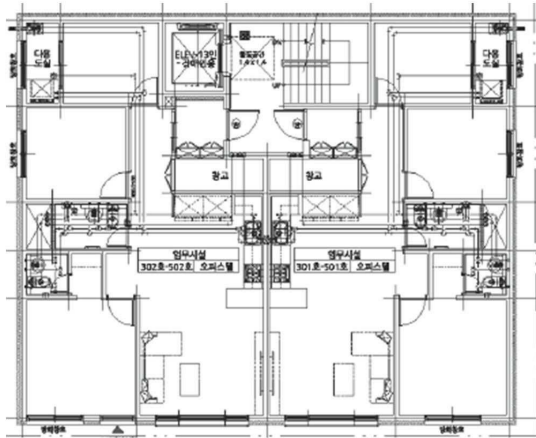


건물개황도

< 호별배치도 >



기호5(402호) 기호1(401호)



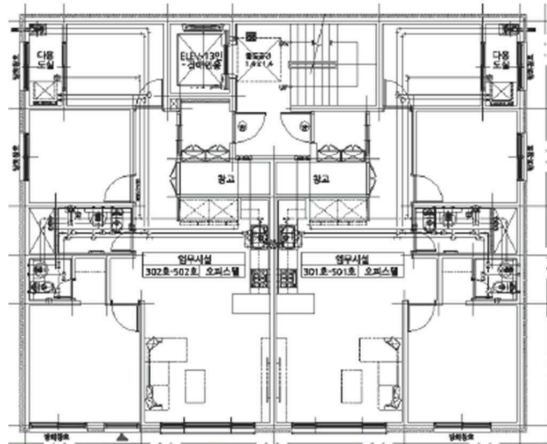
기호8(302호) 기호2(301호)

인천광역시 미추홀구 용현동 624-84 웃는사람들

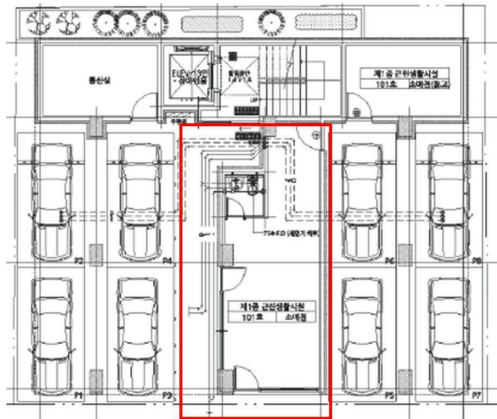
축척없음.

건물개황도

< 호별배치도 >



기호9(202호) 기호3(201호)



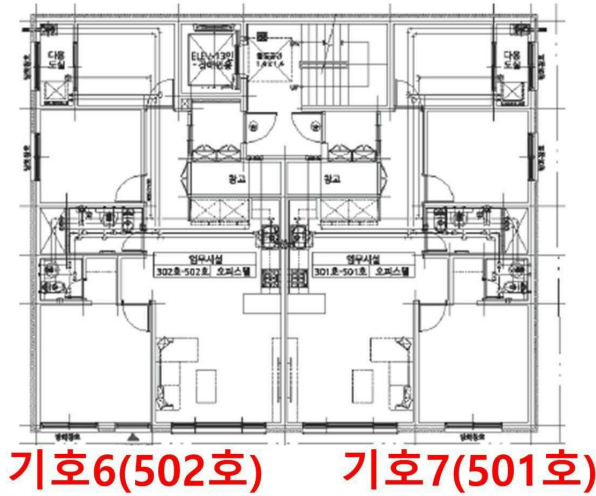
기호4(101호)

인천광역시 미추홀구 용현동 624-84 웃는사람들

축척없음.

건물개황도

< 호별배치도 >



인천광역시 미추홀구 용현동 624-84 웃는사람들

축척없음.





1

